

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.²⁾) art. 64 ust 2. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, ze zm.³⁾) oraz uchwały nr LXII/643/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowywania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo uchwala się co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Trzcianki dla

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz w Dz. U. z 2025 r. poz. 527.

³⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1824.

północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo - stanowiące załącznik Nr 3;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 4;

5) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiący załącznik Nr 5.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;

3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Trzcianki;

4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;

5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym i cyfrowym oznaczeniem terenu, określający jego przeznaczenie;

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów, i schodów, wysuniętych na odległość nie większą niż 1,0 m;

9) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy oraz schody, na odległość nie większą niż 1,0 m;

10) obsadzie – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną ilość DJP w budynkach specjalistycznej produkcji rolniczej oraz innych budynkach inwentarskich;

11) DJP – należy przez to rozumieć duże jednostki produkcyjne, o których mowa w przepisach odrębnych;

12) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć wnętrza ulic, placów, tras dojazdowych w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość. Pojęcie „przestrzeni publicznej” należy traktować jako przeciwstawne w stosunku do pojęcia „przestrzeni prywatnej” i nieотоżsame z „obszarem przestrzeni publicznej”.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole przeznaczenia terenów;
- 6) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych SN;
- 7) kierunek przeważającej kalenicy;
- 8) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.

3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 30, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II

Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku symbolem – MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – MW;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony na rysunku symbolem – MW-U;
- 5) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku symbolem – ML;
- 6) teren zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem – ML-MN;

- 7) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku symbolem – RZM;
- 8) tereny usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem – UT-US;
- 9) tereny zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem – ZP-US;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem – ZP;
- 11) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku symbolem – ZN;
- 12) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolem – L;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem – WS;
- 14) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem – IE;
- 15) teren infrastruktury technicznej kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem – IK;
- 16) tereny dróg lokalnych publicznych, oznaczonych na rysunku symbolem – KDL;
- 17) tereny dróg dojazdowych publicznych, oznaczona na rysunku symbolem – KDD;
- 18) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolem – KR;
- 19) tereny komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczone na rysunku symbolem – KP.

DZIAŁ III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-29, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

2. Dopuszczenie realizacji infrastruktury technicznej i rozwiązań służących retencji wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem.

3. Na obszarze objętym planem w ramach zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania połaci dachu w oparciu o ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały oraz określony niniejszą uchwałą kierunek przeważającej kalenicy budynku.

DZIAŁ IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego należy realizować poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U i MW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ML, ML-MN, ZP-US i UT-US ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem występuje istniejąca zabudowa historyczna znajdująca się w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków: zespół dworsko – folwarczny z dworem i spichlerzem w obrębie terenu 5MN-U oraz budynek mieszkalny w obrębie terenu 2MW zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Dla historycznej zabudowy ujętej w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują:

- 1) nakaz zachowania istniejącej formy architektonicznej ze szczególnym uwzględnieniem kształtu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych, oryginalnych podziałów stolarki otworowej, użytych materiałów wykończenia elewacji, kształtu dachu i rodzaju dachówki;
- 2) zakaz lokalizacji paneli fotowoltaicznych na połaciach dachowych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty ujęte w Rejestrze Zabytków.

4. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.

5. Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków tereny stanowisk archeologicznych nr 6.AZP 38-23/19, nr 7.AZP 38-23/20 i nr 9.AZP 38-23/30, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, inwestycje wymagające prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

7. Dla pozostałych budynków nie objętych ochroną konserwatorską dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków z zachowaniem warunków szczegółowych zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

DZIAŁ VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowi teren zieleni urządzonej (ZP), tereny dróg publicznych (KDL, KDD), tereny usług turystyki i sportu (UT-US) oraz tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji (ZP-US), nie występują zarazem obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

DZIAŁ VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż leśne:

- 1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
- 3) minimalne powierzchnie działek 700m².

4. Dla terenów przeznaczonych na cele leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

DZIAŁ VIII

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 6,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.

3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynku, dla którego ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;

4. Zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

DZIAŁ IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

DZIAŁ X

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 12. 1. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla:

- 1) całego obszaru objętego planem położonego w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”;
- 2) Całego obszaru objętego planem położonego w obrębie udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie”;
- 3) części obszaru objętego planem jest położona w obrębie udokumentowanego złoża węgla brunatnego WB 450 „Trzcianka”.

2. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

DZIAŁ XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, gabaryty obiektów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 30MN**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- b) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
- c) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynku mieszkalnego:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 4,5m do okapu oraz 9,0 m do kalenicy;
- b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
 - I kondygnacja nadziemna,
 - 6,0m do kalenicy lub gzymsu;
- c) dla wiat i budowli – 6,0 m;

3) geometrię dachu:

- a) dla budynku mieszkalnego - dach stromy dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°, dach płaski jedynie nad częściami budynków takimi jak wykusze, lukarny oraz nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

- b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci $15^{\circ} - 45^{\circ}$;
- 4) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dla terenów 27MN, 28MN i 29MN budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dla pozostałych terenów budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 7) dopuszczenie lokalizacji jednego wolno stojącego budynku gospodarczego i garażowego na działce budowlanej;
- 8) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
- 9) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,80;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 12) minimalną wielkość działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MN, 2MN i 3MN - 1100 m²,
 - b) dla terenu 4MN - 1000 m²,
 - c) dla terenu 5MN - 600 m²,
 - d) dla terenu 6MN, 7MN i 8MN - 800 m²,
 - e) dla terenu 9MN i 10MN - 1300 m²,
 - f) dla terenu 11MN, 12MN i 13MN - 700 m²,
 - g) dla terenu 14MN, 15MN, 16MN i 17MN - 1000 m²,
 - h) dla terenu 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN - 900 m²,
 - i) dla terenu 24MN - 1500 m²,
 - j) dla terenu 25MN - 1200 m²,
 - k) dla terenu 26MN - 1000 m²,
 - l) dla terenu 27MN - 650 m²,
 - m) dla terenu 28MN i 29MN - 450 m²,
 - n) dla terenu 30MN - 500 m²;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U do 6MN-U**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych,
- b) dla terenu 1MN-U i 2MN-U wolnostojących budynków usługowych związanych obsługą ruchu turystycznego,
- c) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w budynek mieszkalny,
- d) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
- e) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla budynków ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 3;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego:

- II kondygnacje nadziemne,
- 4,5m do okapu oraz 10,0 m do kalenicy,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych:

- I kondygnacja nadziemna,
- 6,0m do kalenicy lub gzymsu;

c) dla wiat i budowli – 6,0 m;

4) geometrię dachu:

a) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego i usługowego - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45° , dach płaski jedynie nad częściami budynków takimi jak wykusze, lukarny oraz nad parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może być większa niż 30% ogólnej powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15° – 45° ,

5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;

7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;

8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;

- 9) minimalną wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej 1000 m²;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MW do 4MW**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) budynków gospodarczych i garażowych,
- c) wiat,
- d) zieleni urządzonej,
- e) dojazdów i parkingów,
- f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla budynków ujętych w Gminnej i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 3;

3) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego:

- na terenie 1MW - III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0m,
- na terenie 2MW - II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0m,
- na terenie 3MW – III i IV kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0m,
- na terenie 4MW - II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0m,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat i budowli: nie więcej niż 6,0m;

4) geometrię dachu:

- a) budynku mieszkalnego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45°,
- b) budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15° – 45°;

5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu 1MW - 1,35;

- 7) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu 2MW i 4MW - 0,90;
- 8) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla terenu 3MW - 1,40;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 45%;
- 10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U**, ustala się:

1) lokalizację:

- a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych,
- b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w parter budynku mieszkalnego, do maks. 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- c) wbudowanych garaży,
- d) wiat,
- e) zieleni urządzonej,
- f) dojazdów i parkingów,
- g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego:
 - III kondygnacje nadziemne,
 - 11,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego lub stromego,
- b) dla wiat i budowli: 6,0m;

3) geometrię dachu:

- a) budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25° – 45° ;
- b) wiat - dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15° – 45° ;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,20;

- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
- 8) minimalną wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej 2000 m²;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 17. Dla terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ML do 3ML** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków rekreacji indywidualnej,
- b) budowli związanych z usługami turystyki,
- c) zieleni urządzonej i naturalnej,
- d) dojazdów i parkingów,
- e) ogrodów jordanowskich i wiat,
- f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 4,0m do okapu oraz 8,0m do kalenicy,
- b) dla wiat i budowli – 6,0 m;

3) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25°-45°;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,60;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

8) minimalną wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej 1000 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 18. Dla terenu zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ML-MN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków rekreacji indywidualnej,
- b) budowli związanych z usługami turystyki,
- c) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- d) zieleni urządzonej i naturalnej,
- e) dojazdów i parkingów,
- f) ogrodów jordanowskich i wiat,
- g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków:
 - II kondygnacje nadziemne,
 - 4,0m do okapu oraz 8,0m do kalenicy,
- b) dla wiat i budowli – 6,0 m;

3) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25⁰-45⁰;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,60;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;

8) minimalną wielkość nowoprojektowanej działki budowlanej 1000 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 19. Dla terenu zabudowy zagrodowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków i budowli rolniczych,
- b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
- c) budynków inwentarskich,
- d) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,

- e) budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;
- f) dojazdów i parkingów,
- g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej :

- II kondygnacje nadziemne,
- 4,5m do okapu oraz 10,0 m do kalenicy,

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych:

- II kondygnacje nadziemne,
- 5,0m do gzymsu, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 6,0m do okapu oraz 12,0m do kalenicy, w przypadku realizacji dachu stromego,

c) dla wiat i budowli – 12,0 m;

3) geometrię dachu - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25°-45°;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,40;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

8) maksymalną obsadę w budynku inwentarskim do 20 DJP;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz minimalnie 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych.

§ 20. Dla terenów usług turystyki lub sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT-US** i **2UT-US** ustala się:

1) lokalizację:

- a) budynków związanych z usługami turystyki, usługami noclegowymi, hotelowymi i gastronomii jedynie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- b) zieleni urządzonej i naturalnej,
- c) dojazdów i parkingów,

- d) ogrodów jordanowskich i wiat,
- e) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- f) placów zabaw i boisk,
- g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- II kondygnacje nadziemne,
- 4,5m do okapu oraz 10,0m do kalenicy,

b) dla wiat i budowli – 6,0 m;

3) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25°-45°;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,20;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 21. Dla terenów zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP-US** do **3ZP-US** ustala się:

1) lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) budynków związanych z usługami turystyki, usługami noclegowymi, hotelowymi i gastronomii jedynie w obrębie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- c) zieleni urządzonej i naturalnej,
- d) dojazdów i parkingów,
- e) ogrodów jordanowskich i wiat,
- f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- g) placów zabaw i boisk,
- h) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków:

- II kondygnacje nadziemne,
- 4,5m do okapu oraz 10,0m do kalenicy,

b) dla wiat i budowli – 6,0 m z uwzględnieniem zapisów lit. c,

c) na terenie 2ZP-US dopuszcza się realizację wieży obserwacyjnej o wysokości 20,0 m;

3) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25° - 45° ;

4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;

5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,20;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;

7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§ 22. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **3ZP** ustala się:

1) lokalizację:

- a) zieleni urządzonej,
- b) placów zabaw i ogrodów jordanowskich,
- c) wiat,
- d) dróg pieszych i rowerowych,
- e) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zakaz lokalizacji budynków;

3) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25° – 45° ;

4) maksymalną wysokość wiat i budowli - 6,0 m;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%.

§ 23. Dla terenów zieleni naturalnej oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **12ZN** ustala się:

1) lokalizację:

- a) zieleni naturalnej,

- b) dróg pieszych i rowerowych,
 - c) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
 - 3) maksymalną wysokość budowli - 4,0 m;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%.

§ 24. Dla terenów lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1L** do **3L** ustala się możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczaniem i przepisami z odrębnymi.

§ 25. Dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1WS** do **10WS** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) wód powierzchniowych płynących i stojących,
 - b) rowów melioracyjnych,
 - c) pomostów, kładek pieszych i pieszo jezdnych,
 - d) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

§ 26. Dla terenu infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IE** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej formy architektonicznej wieżowego obiektu stacji transformatorowej;
- 2) geometria dachu budynków: dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci: 45° - 55°;
- 3) maksymalną wysokość budynków i budowli – 11,0 m;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,45;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 7) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 27. Dla terenu infrastruktury technicznej kanalizacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK** ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) budowli z zakresu kanalizacji,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) przepompowni ścieków;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) wysokość budowli: nie więcej niż 4,0 m;
- 4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,02;
- 5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,80;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 80%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%.

§ 28. Dla terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **3KDL**, dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **5KDD**, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **12KR**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

§ 29. Dla terenów komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP** do **5KP**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) realizację chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) realizację infrastruktury technicznej.

DZIAŁ XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§ 30. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub z terenów komunikacji wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla pozostałych terenów realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde 6 realizowanych stanowisk postojowych;
- 4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami;
- 5) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 9) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 12) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 14) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 15) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 16) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;

- 17) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 18) maksymalna moc urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii jak dla mikroinstalacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.

DZIAŁ XIII

Ustalenia końcowe

§ 31. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: dla terenów wyznaczonych w planie.

- 1) dla terenu 1MW-U, 12KR, 26MN, 2UT-US, 5KDD, 2ZP-US oraz 3ZP: 1 %;
- 2) dla pozostałych terenów: 30 %.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Trzcianki.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

rozstrzygnięcie dotyczące stwierdzenia, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Trzcianki stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka, przyjętego uchwałą Nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta
Trzcianki i części obrębu Dłużewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo.

UZASADNIENIE

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 2 kwietnia 2025 r. do 24 kwietnia 2025 r.

Dyskusja publiczna odbyła się w siedzibie Urzędu Miejskiego Trzcianki w dniu 17 kwietnia 2025 r.

Uwagi można było składać do dnia 9 maja 2025 r.

Podczas wyznaczonego terminu na składanie uwag, wpłynęło sześć pism z uwagami. Przedmiotowe uwagi zostały uwzględnione, częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione przez Burmistrza Trzcianki. Projekt planu miejscowego, wraz z listą uwag nieuwzględnionych, został przedstawiony Radzie Miejskiej Trzcianki.

1) Uwaga nr 1 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca częściowo uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 3170/2, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - zmiana przeznaczenia działki 3170/2 z terenów zabudowy letniskowej (2ML) na tereny zabudowy mieszkaniowej i usług.

UZASADNIENIE

Zmieniono przeznaczenie działki 3170/2 na tereny zabudowy letniskowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej 1ML-MN. Zaproponowane rozwiązanie jest optymalne pod kątem zachowania ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie.

2) Uwaga nr 2 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 3173, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - wprowadzenie zabudowy letniskowej na części działki 3173.

UZASADNIENIE

Przeznaczenie działki 3173 wynika z uwarunkowań ekofizjograficznych. Brak podstaw do wprowadzenia zabudowy na przedmiotowym terenie. Zaproponowane przeznaczenie jest optymalne pod kątem zachowania ładu przestrzennego.

3) Uwaga nr 3 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca częściowo uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 3179/42, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - likwidacja trójkąta widoczności z działki 3179/42 (teren KR10) i przeznaczenie działki w całości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

UZASADNIENIE

Zmniejszono trójkąt widoczności, pozostała część działki jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

4) Uwaga nr 4.2 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca częściowo uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 3182/11, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - Przesunięcie drogi dojazdowej publicznej (5KDD) - obecnie drogi wewnętrznej (12KR) - w kierunku zachodnim oraz powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U), w całości lub w części kosztem terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (26MN).

UZASADNIENIE

Ponownie przeanalizowano charakter przedmiotowego terenu. Powiększono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U), ale w kierunku południowym. Ponadto przesunięto linię zabudowy, poszerzając teren do zagospodarowania budynkami. Zaproponowane rozwiązanie jest optymalne pod kątem zachowania ładu przestrzennego na przedmiotowym terenie.

5) Uwaga nr 5 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 26, 3167, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - przeznaczenie działki nr 26 (tereny 1ZP-US, 4MN-U, 18MN, 23MN) oraz 3167 (tereny 1UT-US, 1ZP) obręb miasto Trzcianka w całości pod tereny zieleni urządzonej (ZP).

UZASADNIENIE

W projekcie planu została zachowana równowaga pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a terenami zieleni. Zaproponowane przeznaczenie działek 26 oraz 3167 jest optymalne pod kątem możliwości zagospodarowania. Na przedmiotowym terenie został zachowany ład przestrzenny.

6) Uwaga nr 6.1 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca uwagę dotyczącą działki nr ewid.: 3182/11, 3182/12, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - zmiana przeznaczenia terenu zieleni urządzonej lub usług sportu i rekreacji (2ZP-US) oraz terenu zieleni urządzonej (3ZP) na tereny zieleni naturalnej (ZN).

UZASADNIENIE

Zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie działek 3182/11 oraz 3182/12 jest optymalne pod kątem możliwości zagospodarowania. W projekcie planu została zachowana równowaga pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a terenami zieleni. Na przedmiotowym terenie został zachowany ład przestrzenny.

7) Uwaga nr 6.2 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca uwagę dotyczącą działki o nr ewid.: 3182/11, 3182/12, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U) oraz terenu usług turystyki lub usług sportu i rekreacji (2UT-US), w części na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), w pozostałej części na tereny zieleni naturalnej (ZN). Zmiana przeznaczenia terenu, na którym zlokalizowane jest drzewo - dąb szypułkowy o wymiarach pomnikowych na teren zieleni naturalnej (ZN).

UZASADNIENIE

Zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie działek 3182/11 oraz 3182/12 jest optymalne pod kątem możliwości zagospodarowania. W projekcie planu została zachowana równowaga pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a terenami zieleni. Na przedmiotowym terenie został zachowany ład przestrzenny.

8) Uwaga nr 6.3 w wykazie uwag.

Po rozpatrzeniu Rada Miejska Trzcianki:

Odrzuca uwagę dotyczącą działki o nr ewid.: 3182/11, w obrębie ewidencyjnym miasto Trzcianka - likwidacja terenu drogi dojazdowej publicznej (6KDD) - obecnie (12KR) i zmiana jego przeznaczenia na teren zieleni naturalnej (ZN).

UZASADNIENIE

Droga dojazdowa publiczna (6KDD) - obecnie (12KR) stanowi obsługę komunikacyjną dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych (26MN). Zmiana spowoduje, że tereny pod zabudowę nie będą możliwe do zagospodarowania.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Trzcianki o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miejska Trzcianki rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej oraz kanalizacji ścieków sanitarnych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej gminy, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne gminy i właściwego zakładu branżowego.

§ 2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne gminy;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej Trzcianki
z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2025

RADY MIEJSKIEJ TRZCIANKI

z dnia ... 2025 r.

do projektu uchwały Rady Miejskiej Trzcianki w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo

Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LXII/643/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad koegzystencji terenów niezabudowanych publicznych z projektowaną zabudową w oparciu o istniejący i projektowany układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka”.

1.W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1)Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.

2)Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów

odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika, docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych, dopuszcza się realizację i wykorzystanie alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

3)Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4)Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

5)Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.

6)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

7)Potrzeby interesu publicznego zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.

8)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.

9)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:

a)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

b)ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;

c)zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

10)Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.

11)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.

12)Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie i rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących ochronę istniejących terenów cennych przyrodniczo oraz ograniczonego rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej uzupełniającej istniejącą strukturę przestrzenną tej części miasta.

13)Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Trzcianka w okresie od 1 października 2016 r. do 30 marca 2023 r., stanowiącej załącznik do uchwały nr LXV/673/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 22 czerwca 2023 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja jego ustaleń będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”.

Plan uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione, częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione. W związku z powyższym Burmistrz Trzcianki zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej Trzcianki projekt uchwały wraz z załącznikami.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla północno – zachodniej części miasta Trzcianki i części obrębu Dłużewo jest zasadne.